

Frankfurt am Main – Nordend

# Mehrfamilienhaus mit Altbaucharme nahe Günthersburgpark

CODE DU BIEN: 24001198



PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 560,59 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 295 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001198	Prix d'achat	1.950.000 EUR
Surface habitable	ca. 560,59 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1915	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	A rénover
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 560 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	95.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1915

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Une première impression

Dieses doppelseitig angebaute Mehrfamilienhaus, gelegen im schönen Frankfurter Bornheim, welches sich über ca. 561 Quadratmeter Wohnfläche erstreckt, unterteilt sich in zehn Wohneinheiten. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Straße abseits der Hartmann-Ibach-Straße. Mit dem Auto gelangt man schnell in die Frankfurter Innenstadt. Beheizt wird die Immobilie durch Gas-Etagenheizungen. Lediglich eine Wohnung wird mittels Gas-Einzelöfen beheizt. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Die Wohnungen verfügen über doppelverglaste Fenster. Im Treppenhaus sind einfachverglaste Fenster vorhanden. Die Wohneinheiten zeichnen sich durch einen schönen Altbaucharme aus. Es sind Frankfurter Bäder oder ähnlich einfache Badsituationen in den Wohnungen vorhanden, wobei der Zugang über die Küche oder das Schlafzimmer erfolgt. In der Wohnung im 3. Obergeschoss rechts gibt es seit 01.10.2024 einen Leerstand. Diese kann nach einer Sanierung neuvermietet werden. Die aktuelle Durchschnittsmiete für die vermieteten Wohneinheiten liegt bei 10,98 €/m<sup>2</sup> und bietet deutliches Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft befindet sich im Erhaltungssatzungsgebiet der Stadt Frankfurt am Main - E42/E50.

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Tout sur l'emplacement

Quirlich und dennoch entspannt geht es in Frankfurts zweitgrößtem, dicht besiedeltem Viertel zu. Insbesondere junge Familien mit Kindern zieht es in den Stadtteil mit seinen vielen charmanten Altbauten aus der Gründerzeit, der über reichlich Schulen, Spielplätze und Kitas verfügt. Zwischen den wichtigen Verkehrsachsen Eschersheimer- und Friedberger Landstraße gelegen bietet das Nordend für alle Verkehrsmittel und in alle Richtungen eine hervorragende Anbindung. Im Westen gleicht sich die Bebauung unmerklich an das anschauliche Westend an, zur nahen Innenstadt grenzt das Nordend unmittelbar ans Grün der Wallanlagen. Der bezaubernde Bethmannpark, der Holzhausenpark samt Wasserschlößchen und der weitläufige Günthersburgpark sind wichtige Treffpunkte für kulturelle, sportliche und soziale Freizeitaktivitäten. Besonders im Oeder Weg, in der Eckenheimer Landstraße und in der legendären Berger Straße lädt eine bunte Mischung kleiner Läden, Supermärkte, Cafés, Restaurants und Bars, sogar Kinos zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein. Und immer freitags wird auf dem beliebten Friedberger Markt kollektiv das Wochenende eingeläutet. Die U-Bahnstation „Bornheim Mitte“ (U4) ist circa acht Gehminuten entfernt. Über die Eschersheimer Landstraße erreichen Sie bequem die Autobahnanschlüsse 66 und 661. Zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen brauchen Sie circa 20 beziehungsweise 25 Autominuten.

CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 95.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 24001198 - 60389 Frankfurt am Main – Nordend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Francfort-sur-le-Main - Commercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)